

## Komplett sanierte Büroflächen im IP.ONE



**Objektnummer: 7122**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	146,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.904,50 €
<b>Kaltmiete</b>	2.380,62 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	476,12 €
<b>USt.:</b>	476,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Rainer

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 930 40 909

H +43 664 930 40 909

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



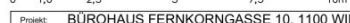




-  Doppelbodenbereich
-  GK Ständerwand
-  Deckenklimateur

Möblierung als Vorschlag dargestellt

MASSSTAB - 1:100



Projekt: <b>BÜROHAUS FERNKORNGASSE 10, 1100 WIEN</b>							ARCH. D.I. GERHART NUSSER	
Planinhalt: <b>GRR OG 01</b>							REAL ESTATE	
Datum	Bearbeiter	Proj. Nr.	Maßstab	Plangröße	Plan Nr. / CODE - Planverfasser	Ver	<b>colourfish</b>	
2024-06-10	GN	2024/02	1:100	420/297	FK10_BE_OG01-2024_06_10	Bl		

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine flexible Bürofläche Bürogebäude IP.ONE. Die Fläche liegt im 1. OG im Altbauteil des Gebäudekomplexes. Die Fläche wird vom Eigentümer komplett saniert inklusive Erneuerung der Sanitäreinheiten. Über eine großzügige Empfangshalle gelangt man zum Liftstiegen haus- in die verschiedenen Stiegen und Trakte. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein geräumiger Seminarraum, wie auch das Foyer zur Verfügung. In nächster Umgebung lassen sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für die Nahversorgung finden.

Das **IP.ONE** liegt in der Verkehrsdrehscheibe von Triester Straße / Wiedner Hauptstraße und dem Gürtel. Die Verkehrsanbindung ist ideal, für das Anreisen mit öffentlichen Verkehrsmitteln, als auch mit dem PKW.

### verfügbare Flächen/Konditionen

B3/1.2/ 1.OG ca. 147 m<sup>2</sup> - erweiterbar auf ca. 262 m<sup>2</sup>

Mietpreis Büro: netto € 13,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskostenkonto netto pro Monat € 3,25/m<sup>2</sup>/Monat

### weitere verfügbare Büroflächen:

B3/1.1 1.OG ca. 115 m<sup>2</sup>

3.OG: ca. 313 m<sup>2</sup> - teilbar ab ca. 148 m<sup>2</sup>

Mietpreis Büro: netto € 13,00/m<sup>2</sup>/Monat

*Die Preise verstehen sich zzgl. 20% USt.*

### Ausstattung

- Kühlung
- Bürobeleuchtung
- teilweise barrierefrei
- Zentralheizung

- Beschattung
- Lift
- Teeküche
- Doppelboden
- allgemeiner Seminarraum im EG

### **Öffentliche Verkehrsanbindung**

S-Bahn: Matzleinsdorfer Platz: S15, S1, S2, S3

Autobus: 7A, 14A

Straßenbahn: 1, 6, 18 ,62

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A4, A23

Straßenanbindung B17, B221, B230

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 10 Minuten erreichbar

### **Parken**

In der hauseigenen Tiefgarage können je nach Verfügbarkeit Stellplätze angemietet werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap